# Infoassurance

## Pourquoi l'entretien des bâtiments est un bon investissement

Un bon programme d'entretien périodique est essentiel pour assurer la continuité des activités et la longévité de votre bâtiment. Trop souvent, les programmes d'entretien sont écartés du revers de la main ou jugés trop coûteux. Sachez cependant qu'un programme solide parfaitement compris et suivi vous vaudra des économies au bout du compte grâce à la réduction des frais d'exploitation et à la continuité des rentrées de fonds.

### Un gramme de prévention

Il va de soi que le chauffage ne tombera pas en panne pendant l'été, ni la climatisation en plein hiver. On sait aussi qu'une panne d'installation d'extincteurs automatiques peut avoir des conséquences désastreuses. La mise en place d'un programme destiné à prévenir les pannes de ce genre constitue une sage pratique commerciale. Même si vous êtes bien assuré, ce n'est pas une raison pour compter uniquement sur votre assurance en cas de problème causé par un défaut d'entretien.

### Types d'entretien

- **Entretien programmé** – Travaux effectués à intervalles déterminés pour prévenir les pannes prévisibles au cours de la vie utile d'un bâtiment.
- **Entretien correctif** – Travaux effectués pour remettre un bâtiment ou un dispositif en bon état de fonctionnement.
- **Entretien d'urgence** – Travaux à réaliser de toute urgence pour des raisons de santé ou de sécurité ou à défaut desquels on peut craindre une détérioration rapide du bâtiment ou des matériaux. Une procédure d'intervention quotidienne précisant qui est responsable des réparations d'urgence s'impose.

### Pourquoi ai-je besoin d'un programme d'entretien?

- Pour que les matériaux et les installations de votre bâtiment durent plus longtemps
- Parce que l'entretien systématique coûte toujours moins cher que l'entretien correctif
- Pour que votre bâtiment paraisse mieux et soit plus facile d'entretien
- Pour limiter au minimum les prises de décision subjectives et l'entretien correctif d'urgence
- Pour préserver votre investissement, car l'entretien suivi permet de prolonger la vie des composants de construction
- Pour maximiser l'efficacité de vos bâtiments moyennant une consommation d'énergie minimale en maintenant le matériel dans un état de fonctionnement optimal
- Pour réduire les risques d'incidents, c.-à-d. prévenir la défaillance des installations techniques du bâtiment et garantir aux occupants un service ininterrompu
- Parce que le maintien des bâtiments et de leurs composants en bon état d'entretien et de solidité crée un environnement sûr et salubre pour les occupants
- Parce qu'un bâtiment ne nécessitant aucun entretien, ça n'existe pas (la détérioration graduelle due aux intempéries et à l'utilisation quotidienne est inévitable), mais les concepteurs, constructeurs et propriétaires de bâtiments peuvent agir sur la durée de résistance à l'usure

**Mise au point de votre programme d'entretien**

Le gérant d'immeuble doit toujours avoir à portée de la main les plans du bâtiment indiquant la situation de tous les éléments, les servitudes et les détails de construction. Il doit aussi pouvoir documenter l'âge et l'état du bâtiment.

Les outils suivants sont très précieux pour la consignation et la tenue à jour des renseignements :

- **Manuel d'entretien** – Document présentant les composants, les installations techniques et l'équipement du bâtiment ainsi que la marche à suivre pour leur entretien. Habituellement dérivé des plans, des dessins, des cahiers des charges, de la documentation et des projets de directives d'entretien obtenus des entrepreneurs et des fournisseurs. Doivent y figurer tous les certificats de sécurité et d'essai ainsi que les garanties et une liste complète des entrepreneurs
- **Politique d'entretien** – Cette politique doit tenir compte de la durée de vie prévue du bâtiment de même que de la tolérance au risque de son propriétaire.
- **Plan d'entretien et de rénovation** – Cet important document définit l'étendue des travaux d'entretien à réaliser. Règle générale, il comprend des listes de composants, fournit le détail des opérations, fixe des points de repère et définit les processus à déployer.

Le programme d'entretien que vous établirez reposera finalement sur le *manuel d'entretien* et le *plan d'entretien et de rénovation*, de même que sur un budget réaliste. Il comportera en outre les étapes suivantes :

- Définition des contraintes
- Programmation des tâches de routine
- Élaboration de listes de contrôle
- Formation du personnel
- Établissement des contrats

Vous devez établir un processus d'amélioration continue permettant de revoir les inspections et de l'entretien passé. Vérifiez périodiquement ce processus afin de pouvoir adapter et modifier le plan selon l'évolution de la situation et des circonstances.

La mise au point d'un programme d'entretien de votre bâtiment est un moyen économique de préserver la valeur de votre bâtiment et de prévenir les dommages matériels ainsi que la défaillance de composants.

Aviva dispose d'une équipe d'ingénierie et de prévention des sinistres capable de déterminer le type de programme d'entretien le mieux adapté à votre bâtiment. Pour de plus amples renseignements, communiquez dès aujourd'hui avec votre courtier indépendant.